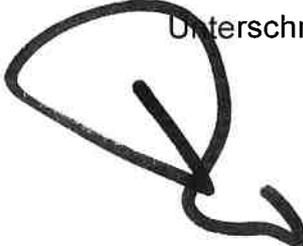


Datum: 10.03.2023  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 621.31  
Vorgang:

Unterschrift  


**Beratungsgegenstand**

**7.Änderung der 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes  
- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Verbandsversammlung des 17.04.2023 öffentlich beschließend  
Gemeindeverwaltungsverbandes**

Anlagen:

- Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 23.02.2023
- Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und Darstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.02.2023

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja

Nein

Ergebnishaushalt  
Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

**Beschlussvorschlag:**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils wird nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.8 BauGB geändert.

## **Sachdarstellung:**

Die Gemeinde Reichenbach an der Fils stellt beim Gemeindeverwaltungsverband den Antrag zur Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes.

An der äußersten südwestlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Reichenbach, zwischen der Heinrich-Otto-Straße, der L1201, der B10 und der Fils soll ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Ausweisung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche war bereits Gegenstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2013 und der 3. Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016/2017. Das Fortschreibungsverfahren wurde nicht weiterbetrieben. Einzelne Flächen der 3. Änderung wurden in gesonderten Änderungsverfahren ausgewiesen. So soll nun auch der Bereich „Talbach“ in Reichenbach im Rahmen einer 7. Änderung wieder aufgenommen werden.

Die Gemeinde Reichenbach hat Bedarf an der Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der besseren topografischen Verhältnisse wird eine neue Gewerbefläche im vorgeschlagenen Bereich, den am östlichen Ortsrand von Reichenbach liegenden und bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen vorgezogen.

Andere Flächen kommen in Reichenbach aufgrund der topografischen Situation durch die Lage im Filstal, ausgewiesener Schutzgebiete und regionalplanerischer Restriktionen nicht in Betracht.

Darüber hinaus ist durch den früheren Schrottplatz eine bauliche Vorbelastung der Fläche gegeben. Die Fläche des Schrottplatzes ist im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

Der vorgeschlagene Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Realisierung eines neuen Gewerbegebietes muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche. Bei der Ausweisung sollen die Belange der angrenzenden Gewässer des Talbach und der Fils besonders berücksichtigt werden. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Unter Berücksichtigung notwendiger Abstände zu den Gewässern ist von einer geringeren nutzbaren gewerblichen Baufläche auszugehen.

Entsprechend einer gesonderten Überrechnung der Hochwassersituation im Planbereich liegt keine Überflutungsfläche bei HQ100 und insofern kein Bauverbot vor. Die Überflutungsgefahr bei HQextrem ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Geländeauffüllungen im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten.

Der Planbereich liegt laut Regionalplan für die Region Stuttgart in einem regionalen Grünzug. Regionale Grünzüge sind Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs.

Abstimmungen mit dem Verband Region Stuttgart und dem Regierungspräsidium Stuttgart haben ergeben, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist. Dieses ist parallel zur Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit einem von der Gemeinde Reichenbach aufzustellenden Bebauungsplanes zu erarbeiten und beim Regierungspräsidium Stuttgart zu beantragen.

Im nächsten Schritt wird der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung der Bedarfs- und Alternativenuntersuchung erarbeitet. Mit dem Vorentwurf werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem ersten Schritt am Verfahren beteiligt.



# Gemeindeverwaltung Reichenbach an der Fils

## 7. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils

### VORENTWURF

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

#### PLANVERFASSER



**MELBER & METZGER**  
VERMESSUNG-PLANUNG-GEONFORMATION  
Schleierstraße 84 • 72622 Nürtingen  
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50  
ingenieure@melber-metzger.de

Gefertigt: Nürtingen, 23.02.2023

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

#### VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes

§2 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.8 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschluss §2 Abs.1 BauGB

und Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung §3 Abs. 1 BauGB

Auslegung bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB

Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB

Feststellungsbeschluss

Genehmigung des Landratsamtes Esslingen nach

§6 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.2 BauGB-DVO erteilt

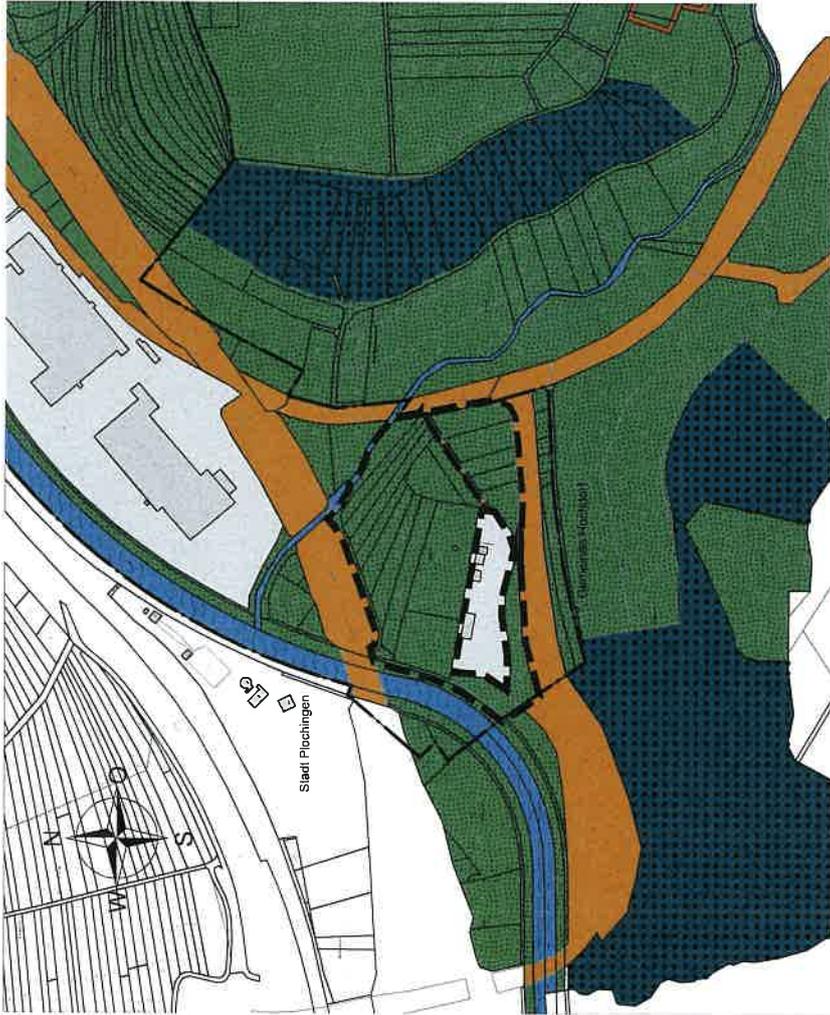
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §6 Abs.5 BauGB

Ausfertigung:

Der Ablauf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Reichenbach an der Fils,

Bernhard Richter  
Vorsitzender des GVV Reichenbach an der Fils



Maßstab 1:5000



- Gewerbliche Bauflächen  
 (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Wasserflächen  
 (§5 Abs.2 Nr.7 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen  
 (§5 Abs.2 Nr.3 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft  
 (§5 Abs.2 Nr.9 BauGB, §§1-11 BauNVO)
- Flächen für Wald  
 (§5 Abs.2 Nr.9 BauGB, §§1-11 BauNVO)

#### Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich  
 der 7. Flächennutzungsplanänderung